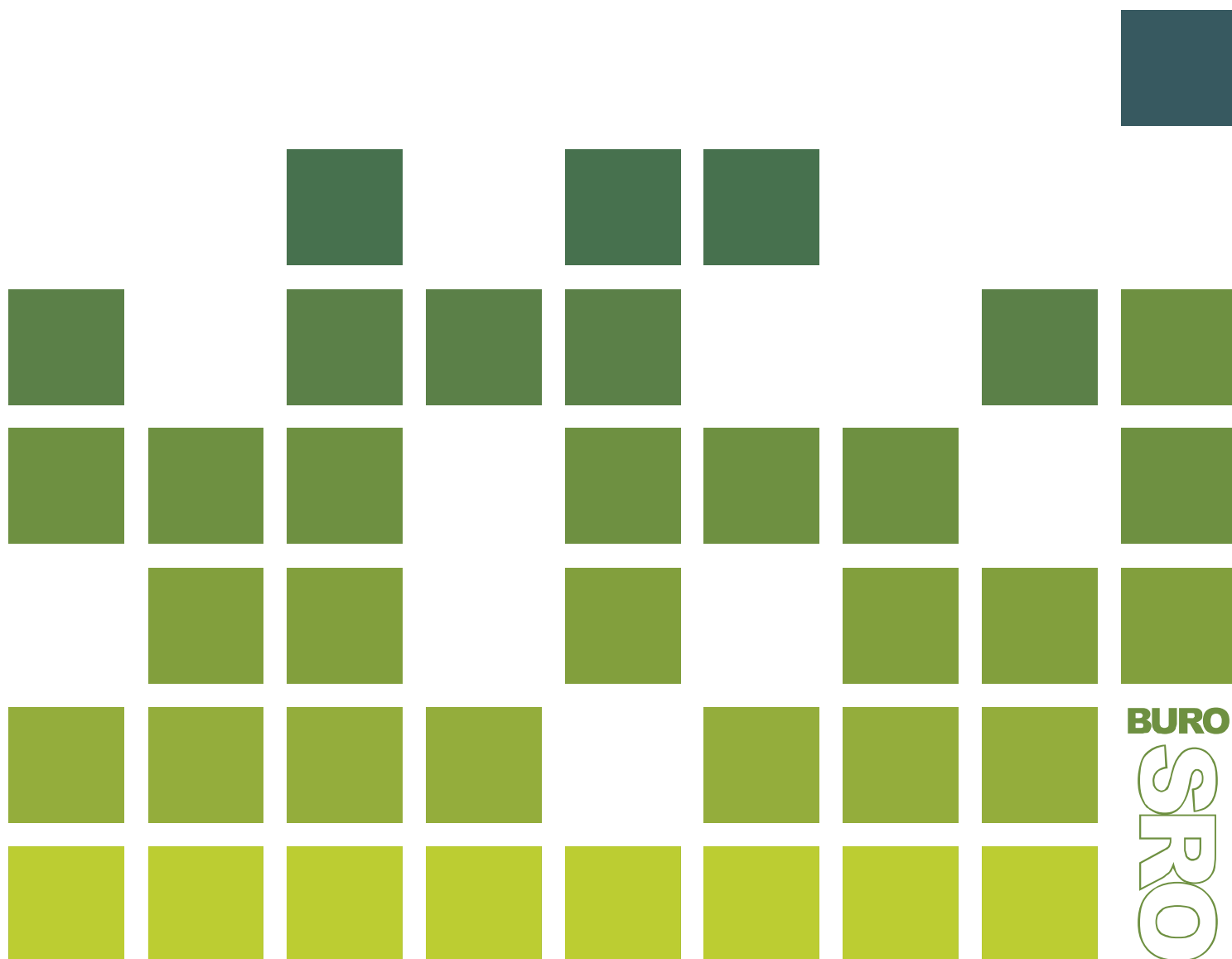


Bestemmingsplan

Lariksaan Leusden

Gemeente Leusden



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Larikslaan Leusden
Identificatienummer: NL.IMRO.0327.181-0301
Status: Ontwerp
Datum: 27-2-2017
Projectnummer Buro SRO: 89.52.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Gemeente Leusden
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. D. Ruter

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. A. van der Mispel
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5	
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Opbouw bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Het plan	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Milieu	18
4.2	Water	22
4.3	Ecologie	23
4.4	Verkeer	25
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.6	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Verbeelding	28
5.3	Planregels	28
5.4	Wijze van bestemmen	28
Hoofdstuk 6	Procedure	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Vooroverleg	30
6.3	Inspraak	30
6.4	Zienswijzen	30
Bijlagen bij de toelichting	31	
Bijlage 1	Beeldkwaliteitskader	33
Bijlage 2	Kavelpaspoorten	35
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek westelijk deel	37
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek oostelijk deel	39
Bijlage 5	Watertoets	41
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek	43

Regels		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	50
Artikel 3	Bedrijf	50
Artikel 4	Groen	51
Artikel 5	Verkeer	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 7	Algemene bouwregels	53
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 11	Overgangsrecht	55
Artikel 12	Slotregel	55
Bijlagen bij de regels		57
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	59
Bijlage 2	Beeldkwaliteitskader	61
Bijlage 3	Kavelpaspoorten	63

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

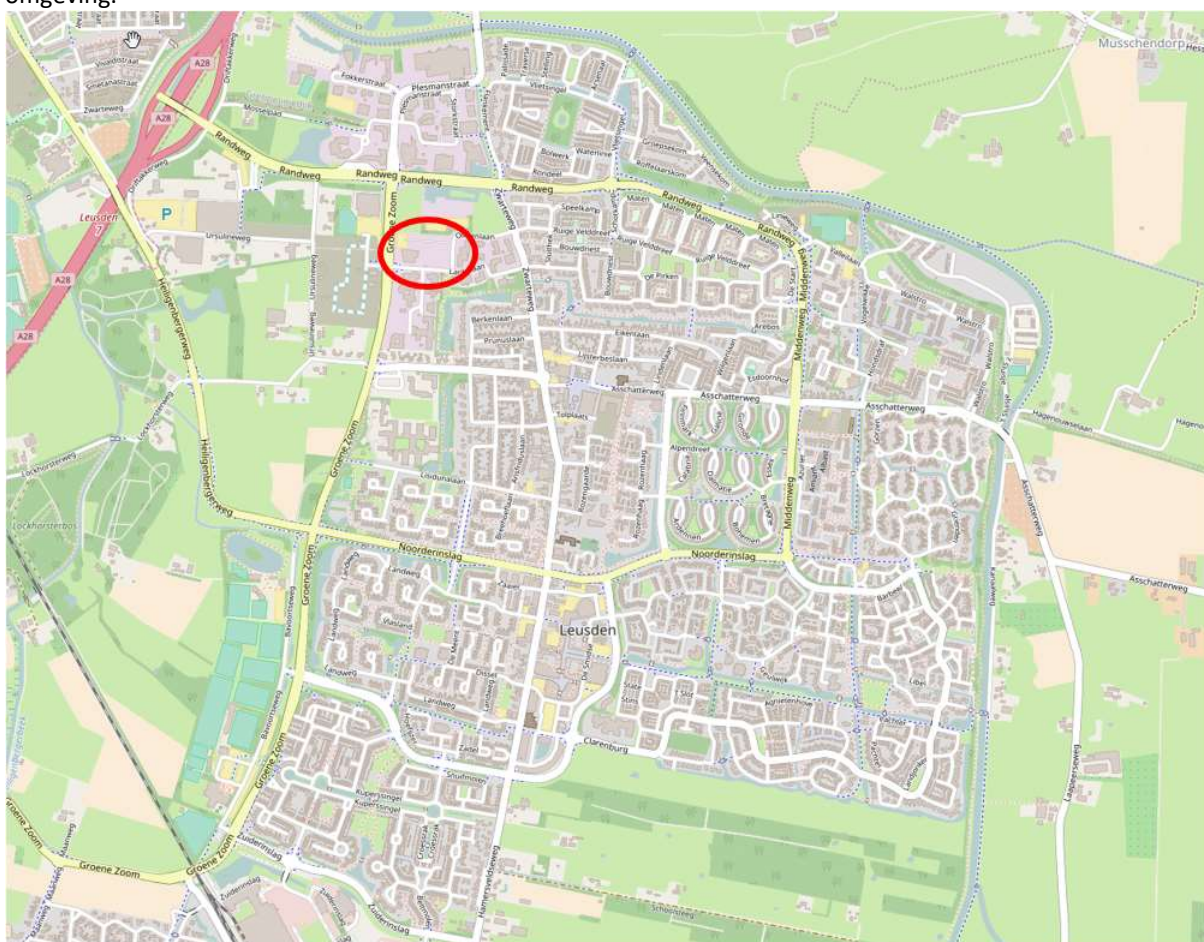
De gemeente Leusden heeft het voornemen om het grotendeels braakliggend bedrijventerrein aan de Larikslaan te herontwikkelen als kleinschalig bedrijventerrein. De voorgenomen herontwikkeling past echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan is verouderd en maakt grootschalige kantoren en bedrijven mogelijk, terwijl het gemeentelijke beleid gericht is op het creëren van ruimte voor kleinschalige bedrijven en het tegengaan van het overaanbod aan kantoorlocaties. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Larikslaan in Leusden, kadastraal bekend als gemeente Leusden, sectie E, nrs. 4842, 5762, 5764, 5780 en 5781. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het plan

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op de beoogde ontwikkeling.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied (circa 1,8 hectare) maakt deel uit van de werklocatie Princenhof en ligt in het noordwesten van Leusden, omsloten door de Larikslaan, de Olmenlaan en de Groene Zoom. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels braakliggend. De bedrijven die hier vroeger stonden zijn jaren geleden gesloopt. Daarna is een deel van het terrein tijdelijk in gebruik geweest als asielzoekerscentrum.

Recent is in het zuidwestelijke deel van het plangebied een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied wordt een nieuw bedrijfscomplex ten behoeve van het AFAS Experience Center ontwikkeld. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied staan (deels leegstaande) kantoren. Aan de overzijde van de Groene Zoom, ten westen van het plangebied, ligt de werklocatie 'De Plantage', welke nog beperkt bebouwd is. Het plangebied ligt aan de Larikslaan in Leusden, bijgevoegde afbeelding geeft dit globaal aan.



Luchtfoto met plangebied rood omlijnd

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Leusden gaat het bedrijventerrein aan de Larikslaan herontwikkelen als kleinschalig bedrijventerrein. Dit voornemen past in de "Visie Werklocaties Leusden", die is vastgesteld door gemeenteraad in november 2014.

Voor het gebied is een stedenbouwkundige visie en vervolgens een ruimtelijk- en beeldkwaliteitskader opgesteld (juni 2016). Dit document is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting. De mogelijkheden voor de ontwikkelingen van bedrijfskavels zijn vervolgens verder uitgewerkt in zogeheten kavelpaspoorten (zie Bijlage 2), waarmee aan de initiatiefnemers een ruimtelijk-functioneel kader wordt geboden voor de vestiging van een bedrijf.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied wordt ingericht als bedrijventerrein en zal bestaan uit twee gedeeltes die door een nieuwe ontsluitingsweg worden gescheiden. Het westelijke gedeelte (gebied West) wordt in twee kavels verdeeld, zodat wordt aangesloten bij de schaalgrootte van de Groene Zoom. Het oostelijke gedeelte (gebied Oost) krijgt een meer kleinschalig karakter, waarmee wordt aangesloten bij de schaalgrootte van het werkgebied Princenhof. Gebied West zal bestaan uit ruim 6.100 m² uitgifbaar bedrijventerrein. Een deel hiervan is al ingevuld door het bestaande bedrijfspand. Gebied Oost zal bestaan uit ruim 6.400 m² uitgifbaar bedrijventerrein. Voor iedere kavel geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%. Op de bedrijfskavels zijn uitsluitend bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, aangezien er in Leusden en in heel de provincie Utrecht al sprake is van forse kantorenleegstand. Er is geen behoefte aan grootschalige nieuwe kantoren.

De bedrijfskavels worden door groene stroken omringd. Aan de watergang ten oosten van de Groene Zoom wordt een nieuwe bomenrij gerealiseerd. Bestaande vitale bomen worden behouden en zijn aangegeven op onderstaand stedenbouwkundig plan. De Groene Zoom vormt de hoofdonsluiting van het bedrijventerrein en is vanaf de nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied te bereiken via de Larikslaan en de Olmenlaan. De parkeerbehoefte wordt per kavel volledig op eigen terrein opgevangen.



Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit is het uitgangspunt dat het een kleinschalig terrein met een compacte uitstraling wordt. De bedrijven presenteren zich naar de Groene Zoom, Larikslaan en Olmenlaan. De verkavelingsopzet is orthogonaal en sluit aan op de omgeving. De bebouwing in het deel Oost is kleinschalig van karakter in aansluiting op Princenhof-oost. In het westelijk deel is het beeld groter van schaal in aansluiting op Groene Zoom.

In het oostelijke deel is de toegestane bouwhoogte maximaal 8 meter (twee lagen met plat dak). Een eventuele derde bouwlaag is onderdeel van de representatieve zijde met een oppervlakte van max. 50% van de voetprint van het totale gebouw. Ook in het westelijke deel is de toegestane bouwhoogte maximaal 8 meter (twee lagen met plat dak). Een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan op 6 meter achter de voorgevelrooilijn. In dit gebied mogen 'bijzondere accenten' worden toegepast, die kunnen bestaan uit een hoogteaccent in bebouwing (maximaal 12 m), een afwijkende architectonische vormgeving, afwijkende rooilijn, verbijzondering in kleur en/of materialisatie.

Het verkavelingsplan kent een aantal mogelijkheden voor ontwikkeling van bedrijfskavels. In het beeldkwaliteitplan is een aantal modellen voor bedrijfskavels uitgewerkt. Voor de bedrijfskavels zijn zogeheten kavelpaspoorten opgesteld, zie Bijlage 2. Hiermee wordt aan de initiatiefnemers een ruimtelijk-functioneel kader geboden voor de vestiging. Bebouwingsvoorstellen en terreininrichting kunnen op basis hiervan worden uitgewerkt.

In het hele plangebied geldt dat minimaal 60% van de voorgevel van de hoofdmassa in de rooilijn moet worden gebouwd. Daarmee wordt voldoende wandwerking langs de omsluitende wegen verkregen. Per kavel is slechts één gebouw mogelijk. Ieder perceel wordt ontsloten vanaf de aangrenzende openbare weg, met uitzondering van de Olmenlaan; daar zijn geen inritten toegestaan.

Voor een uitgebreide beschrijving van de gewenste situatie en de beeldkwaliteit wordt verwezen naar de bijlagen 1 en 2. Het Beeldkwaliteitskader wordt als aanvullend welstandsbeleid vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Aangezien sprake is van herontwikkeling van een bedrijventerrein zonder zelfstandige kantoorfuncties, dit past binnen de kaders van de Visie Werklocaties en er sprake zal zijn van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige (planologische) situatie, is sprake van een passende ontwikkeling op deze locatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV 2013) van de provincie wordt onder verstedelijking verstaan de 'nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen'. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Ladder duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Daarmee is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein en dus van een stedelijke ontwikkeling. De stedelijke ontwikkeling is echter beperkt; het betreft een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied. Er wordt geen beroep gedaan op uitleglocaties.

De beoogde bedrijfsfunctie past als recht binnen de bestaande bedrijvenbestemming. De afwijking van het bestemmingsplan heeft betrekking op een toename van het bebouwingspercentage (van 40% naar 70%). De hoeveelheid uitgeefbaar terrein wordt minder vanwege het toevoegen van een ontsluitingsweg en groenvoorzieningen.

Hieronder wordt de ladder voor stedelijke ontwikkeling doorlopen.

Stap 1

In de eerste trede wordt bepaald welke regionale ruimtevrage aanwezig is, waarin elders in de regio niet is voorzien. In de onderhavige situatie is sprake van een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein.

Beleidsmatige behoefte

Leusden heeft de ambitie om een complete gemeente te zijn, met naast wonen en vrije tijd voldoende ruimte voor het bedrijfsleven. Ingezet wordt op het behoud van werkgelegenheid en een vitaal bedrijfsleven als pijler van de samenleving. Op 13 november 2014 is de "Visie werklocaties Leusden" vastgesteld. Hierin is opgenomen hoe bedrijven- en kantorenlocaties zich in de toekomst kunnen ontwikkelen om aan te sluiten op de behoeften van regionale bedrijven en hen blijvend ruimte te bieden.

Helder is dat Leusden te maken heeft met omvangrijke leegstand van kantoren en dat er op verschillende locaties nog plancapaciteit bestaat om nieuwe kantoren te realiseren. Leusden voert hierop een actief beleid om nieuwbouw van kantoren te verminderen en om bestaande kantoorpanden te transformeren naar andere functies. In de markt bestaat geen behoefte meer aan kantoren, maar aan aantrekkelijke bedrijfslocaties. Op de locatie Princenhof, in bestaand stedelijk gebied, wordt gestreefd naar het verminderen van kantoren en het bieden van ruimte aan andersoortige bedrijvigheid. In de omgeving van het plangebied verdwijnen er meters bedrijventerrein door in te zetten op transformatie van verouderde kantoorpanden binnen bedrijfsbestemmingen naar onder andere woningen. Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Larikslaan, waarbij het niet meer mogelijk is om zelfstandige kantoren te vestigen, verdwijnt er 12.720 m² aan mogelijk bvo kantoor uit de markt en wordt ruimte geboden aan nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid. Daarmee past dit plan in het economisch beleid van Leusden en in het beleid van de regio Amersfoort. De provincie Utrecht heeft het in balans brengen van de kantorenmarkt hoog op de agenda gezet. Daartoe heeft zij de 'Thematische structuurvisie kantoren' vastgesteld. Ook hierin wordt een omvangrijke opgave geformuleerd ten aanzien van het verminderen van de plancapaciteit voor kantoren. De provincie is voornemens deze plancapaciteit uit de markt te nemen middels inpassingsplannen. Met het voorliggend bestemmingsplan, waarin zelfstandige kantoren worden uitgesloten, wordt, vooruitlopend op het 'Inpassingsplan Kantoren', bijgedragen aan deze opgave en aangesloten op het beleid van de provincie Utrecht.

Regionale behoefte

In 2012 hebben de regio Amersfoort en de provincie Utrecht een convenant afgesloten met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio tot 2030. Hierin zijn afspraken opgenomen over het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen en over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde bedrijventerreinen. Er is ook een planningsopgave gemaakt. In Leusden wordt, op basis van dit convenant, gestreefd naar de ontwikkeling van 7,5 hectare netto bedrijventerrein tot 2030.

Inmiddels is in de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie het stedelijk programma voor de gemeente Leusden bepaald, waardoor de planningsopgave van het convenant deels is ingehaald. De behoefte aan bedrijventerreinen is regionaal onderzocht (STEC) en daarop is de planningsopgave gebaseerd. In het stedelijk gebied wil de gemeente Leusden op de locatie Plantage/Buitenplaats, in plaats van kantoren, 2,5 hectare bedrijventerrein ontwikkelen om de werkgelegenheidsfunctie te behouden, in aanvulling op de bestaande voorraad. Deze ontwikkeling past in de regionale behoefte en is daarom opgenomen in het stedelijk programma. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied op het Princenhof is al onderdeel van de bestaande voorraad en past daarmee dus ook in de regionale behoefte.

Stap 2

Het plan doet géén beroep op de onder de eerste stap genoemde nieuwe ontwikkellocaties. Het gaat om herstructurering van een bestaand bedrijven/kantorencomplex in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt het stedelijk gebied niet uitgebreid, maar wordt duurzaam gebruik gemaakt van bestaande bedrijfsruimte. Het tijdelijke AZC is in 2009 gesloten en maakt weer plaats voor bedrijvigheid (herontwikkeling bestaande locatie). De stedelijke ontwikkeling op deze locatie leidt dan ook tot benutting van bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de ladder van duurzame verstedelijking en is het doorlopen van stap 3 niet nodig.

Het plan voldoet aan de principes voor een duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS), vastgesteld op 4 februari 2013 en herijkt vastgesteld op 12 december 2016, wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid zijn de volgende keuzes gemaakt:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maakt deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Het landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

In de PRS is het stedelijke programma per regio uitgewerkt. Het plangebied behoort binnen de PRS tot de Regio Amersfoort. Deze regio heeft een hoge verstedelijkingdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De ligging van de regio zorgt ervoor dat het functioneert als schakelpunt tussen de Noordvleugel van de Randstad en noord en oost Nederland.

Voor de totale gemeente Leusden wordt het behoud van de bestaande bedrijventerreinen vooropgesteld. Daarnaast wil de gemeente in aanvulling op de bestaande voorraad in het stedelijk gebied op de locatie Plantage/Buitenplaats in plaats van kantoren 2,5 hectare bedrijventerrein ontwikkelen teneinde de

werkgelegenheidsfunctie te behouden. Omdat dit past in de regionale behoefte en hiermee een goede alternatieve invulling kan worden gegeven aan deze binnenstedelijke locatie is dit opgenomen in het stedelijk programma.

Aangezien het de voorgenomen ontwikkeling gaat om een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, is de ontwikkeling niet strijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013

Het doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (PRV) is om de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Er zijn normen opgenomen voor de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen op gemeenteniveau.

Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied van Leusden. Er worden voorwaarden gesteld aan nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, is het initiatief niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013.

Provinciaal herstructureringsplan bedrijventerreinen Provincie Utrecht 2009-2013

Het Provinciaal herstructureringsplan bedrijventerreinen beschrijft de ambitie van de provincie Utrecht en de regionaal samenwerkende gemeenten op het gebied van herstructurering van bedrijventerreinen voor de periode 2009 – 2013, met een doorkijk tot 2020.

In de provincie Utrecht ligt een flinke herstructureringsopgave. De Utrechtse gemeenten hebben gezamenlijk de ambitie om de komende jaren circa 1.800 hectare aan herstructurering tot uitvoering te brengen. In totaal is maximaal 1.647 bruto (53 bedrijventerreinen) hectare in de periode 2009-2013 geherstructureerd. In de tweede periode (2014-2020) gaat het om een herstructureringsopgave van 149 bruto hectare (15 bedrijventerreinen). De provincie onderscheidt lichte typen herstructurering (facelift en revitalisering) en zwaardere typen herstructurering (herprofilering en transformatie). De opgaven in Utrecht betreffen vooral lichtere vormen van herstructurering. Ruim 80 procent, ofwel bijna 1.500 hectare bruto van de herstructureringsopgave betreft revitalisering of facelift. Hierbij is vooral revitalisering aan de orde. Het oppervlak met een zwaardere opgave (herprofilering) bedraagt circa 180 hectare bruto. De transformatieopgave bedraagt circa 120 hectare bruto.

Er zijn in totaal 27 bedrijventerreinen in regio Amersfoort met een totale oppervlakte van 924 hectare bruto. Op 13 bedrijventerreinen vinden we herstructureringsopgave die in totaal goed is voor circa 490 hectare. In de regio Amersfoort vindt in de periode 2014-2020 1,8 hectare herstructurering plaats op Princenhof in Leusden.

Het initiatief voor herstructurering van het bedrijventerrein aan de Larikslaan wordt specifiek genoemd in het Provinciaal herstructureringsplan bedrijventerreinen en is dus meegenomen in het provinciale programma en regionaal afgestemd. Het initiatief sluit dus aan bij het Provinciaal herstructureringsplan bedrijventerreinen.

Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027

In de Thematische Structuurvisie Kantoren (vastgesteld op 1 februari 2016) is aangegeven dat de provincie de planologische overcapaciteit aan kantoren zal reduceren. Het beleid van de PRS en de PRV om de toevoeging van nieuwe kantoorbestemmingen niet toe te staan is volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 niet genoeg. Ook de plancapaciteit die in bestaande ruimtelijke plannen is vastgelegd, is zodanig teveel dat het de Utrechtse kantorenmarkt nog verder uit balans kan brengen. Door middel van het vaststellen van een

inpassingsplan op bepaalde kantoorlocaties, wil de Provincie de aanwezige plancapaciteit reduceren. Het voorontwerp 'Inpassingsplan Kantoren' bepaalt voor het plangebied dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bedrijfskavels en niet in zelfstandige kantoren. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan zal de functie als kantoren dan ook worden uitgesloten, waarmee wordt aangesloten bij de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2017 en het voorontwerp 'Inpassingsplan Kantoren'.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt de beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen', vastgesteld op 14 november 2013. Op grond van deze beheersverordening zijn de regels en de plankaart van het bestemmingsplan 'Princenhof 1997' opnieuw van toepassing verklaard. De voorgenomen inrichting van het bedrijventerrein is strijdig met het geldende bestemmingsplan, aangezien het initiatief voorziet in een bebouwingspercentage van 70%, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan 40% is binnen de bestemming 'Bedrijven'. De situering van de bouwvlakken verandert ook enigszins, evenals de toegestane goot- en bouwhoogtes. Daarnaast is het aanleggen van de nieuwe ontsluitingsweg niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Princenhof 1997'

Visie Werklocaties Leusden 2030

De gemeenteraad van Leusden heeft met de Visie Werklocaties Leusden 2030 de gewenste toekomstige ontwikkelingen van haar bedrijven- en kantorenlocaties vastgesteld. Leusden wil het aantal vierkante meters kantoren terugbrengen én de transformatie van kantoren naar andere functies stimuleren. Leusden zet in op het behoud van werkgelegenheid door andere vormen van bedrijvigheid meer ruimte te bieden. Aanleiding voor het opstellen van deze visie is de forse kantorenleegstand waar Leusden mee te kampen heeft en een afnemende werkgelegenheid.

Om goed functionerende, toekomstbestendige bedrijventerreinen en kantorenlocaties te houden, die voldoende ruimte bieden om te ondernemen, worden de Buitenplaats, de Plantage en Princenhof herontwikkeld tot gemengde locaties, waar verschillende vormen van bedrijvigheid een plaats moeten kunnen krijgen. Op de Buitenplaats en Princenhof wordt een groot deel van de nieuwe geplande kantoren niet meer gebouwd. Dat sluit aan op de provinciale aanpak van kantorenleegstand.

Door middel van het plan vindt herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein plaats, waarbij zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan. Met het plan vindt een kwaliteitsslag plaats, wordt bijgedragen aan het verminderen van het aantal kantoren meters en wordt beter aangesloten op de wensen van ondernemers. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Visie Werklocaties 2030.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Voor de locatie zijn twee verkennende bodemonderzoeken beschikbaar, die gezamenlijk het gehele plangebied beslaan. Het onderzoek voor het westelijke deel van het plangebied wijst uit dat in de aangetroffen concentraties in dit deel van het plangebied van lichte aard zijn en de invloed daarvan op de volksgezondheid en het milieu te verwaarlozen is. Het onderzoek voor het oostelijk deel van het plangebied wijst uit dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Er is in beide deelgebieden dan ook geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. De volledige rapportages zijn raadpleegbaar in Bijlage 3.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in (paragraaf 5.2). De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 200254 (aan de Groene Zoom ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2013 (µg/m ³)	24,8 µg/m ³	19,9 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

In het plangebied zijn in de huidige situatie al bedrijven toegestaan. Aangezien het slechts gaat om een herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, waarbij zelfstandige kantoren (met gemiddeld een grotere verkeersaantrekkende werking dan bedrijven) worden uitgesloten, zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast blijft de toegestane milieucategorie 1 en 2 uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd.

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;

3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai. Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai zijn voor het initiatief niet relevant, omdat er geen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd. In de huidige situatie zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. Aangezien dit als gevolg van het initiatief niet zal wijzigen en de bestemmingsvlakken voor bedrijven ook niet dicht bij geluidsgevoelige objecten komen te liggen, vormt industrielawaai geen belemmering voor het initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het initiatief maakt bedrijven van milieucategorie 1 en 2 mogelijk, waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd. De dichtstbijzijnde milieugevoelige bestemmingen (woningen) liggen op circa 100 meter afstand, waarmee aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan. Er zal dus sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Aan de Olmenlaan 2, op 32 meter van het

plangebied, loopt een initiatief voor transformatie van de bestaande bebouwing tot appartementen. Ook voor dit initiatief wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Aangezien er met het initiatief geen milieugevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, wordt de continuïteit van bedrijven niet bedreigd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

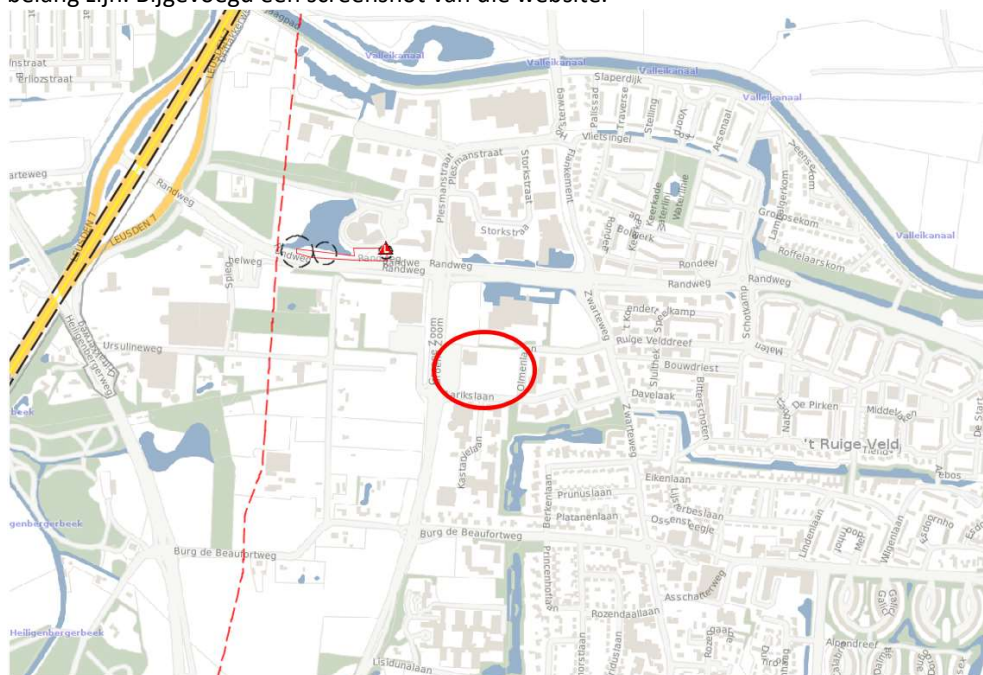
Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede Risicokaart met plangebied rood omcirkeld

Hieruit is op te maken dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op circa 230 meter van het plangebied ligt. Voor deze inrichting (een tankstation) geldt een invloedsgebied van 150 meter. Hier ligt het plangebied buiten. Daarnaast ligt op circa 380 meter van het plangebied een buisleiding waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en op circa 760 meter ligt de A28. Gezien de grote afstand tussen het plangebied en deze risicovolle transportroutes, vormt de ligging ten opzichte van deze transportroutes geen belemmering.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water. Het plangebied ligt ook niet binnen de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone) van de (spoor-)wegen. Wat betreft het aspect externe veiligheid is het initiatief dus uitvoerbaar.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Direct ten westen van het plangebied ligt een waterloop van de categorie B-water. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op deze waterloop.

Conform de keur van waterschap Vallei en Veluwe moet verloren bergingscapaciteit in polder- en stedelijke gebieden geheel worden gecompenseerd. Aangezien het terrein in het verleden nagenoeg geheel verhard is geweest en planologisch gezien altijd geheel verhard heeft mogen worden, is er geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het hemelwater kan met de bestaande bergingsvoorzieningen worden opgevangen. Voor dit plan is de digitale watertoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Het wateradvies is als Bijlage 5 toegevoegd.

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de EHS) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is de verantwoordelijkheid van de verschillende provincies. In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura2000-gebieden.

De Wet Natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de Wet Natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) aangewezen en beschermd. In tegenstelling tot gebieden die alleen in de NNN liggen kennen Natura 2000-gebieden een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde

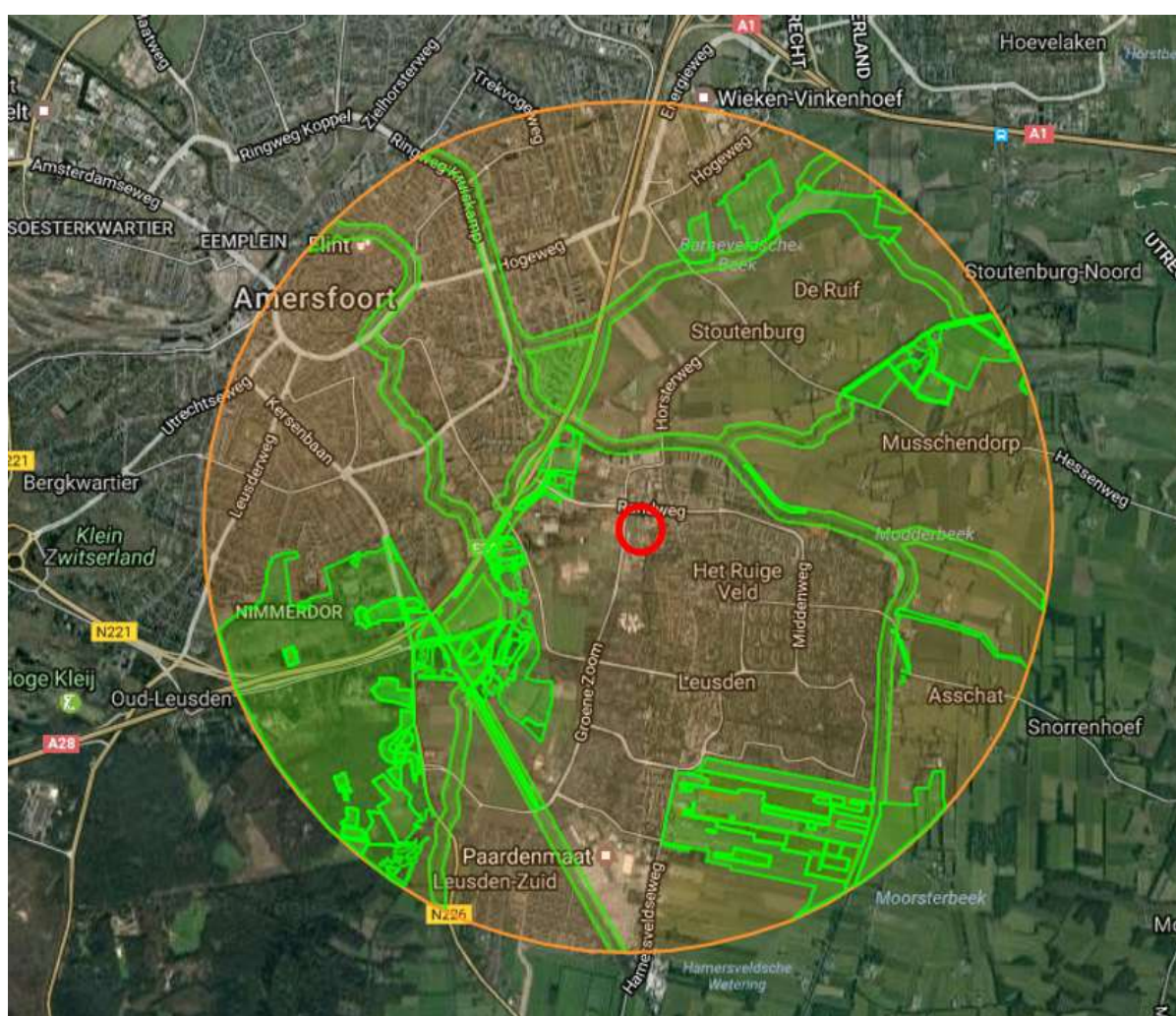
specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied (rood omcirkeld)

In het plangebied is geen beschermd natuurgebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde beschermd natuurgebied is op circa 400 meter ten westen van het plangebied, een strook die is toegewezen aan de Ecologische Hoofdstructuur. Door de omvang van de ontwikkeling en afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Aangezien het plangebied in de huidige situatie deels voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt en er op het braakliggende gedeelte hopen zand ten behoeve van bouw aanwezig zijn en dit deel tijdelijk wordt gebruikt om te parkeren, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat beschermde flora en fauna zich hebben ontwikkeld in het plangebied. Tot voor kort is het terrein ook in gebruik geweest als AZC-terrein met de bijbehorende bebouwing en verharding. Ook is het gezien de omliggende bedrijven en infrastructuur niet eenvoudig voor beschermde soorten om naar het gebied te migreren. De dynamiek in het plangebied is hoog, waardoor het ook minder geschikt is voor de vestiging van beschermde soorten. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten voor beschermde flora en fauna en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Planspecifiek

Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfskavels wordt in het plangebied een ontsluitingsweg aangelegd, die aansluit op de Larikslaan en de Olmenlaan. Via de Larikslaan is de Groene Zoom te bereiken, die als hoofdontsluitingsweg voor het bedrijventerrein functioneert.

Het parkeren wordt per kavel op het eigen terrein opgelost. Hierbij zal worden voldaan aan de parkeernormen van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', uitgaande van een ligging in de rest van de bebouwde kom van Leusden (matig stedelijk gebied). De parkeerbehoefte is afhankelijk van het type bedrijf dat zich op de bedrijfskavels vestigt. In de regels wordt met een voorwaardelijke bepaling gewaarborgd dat aan de geldende parkeernormen wordt voldaan.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

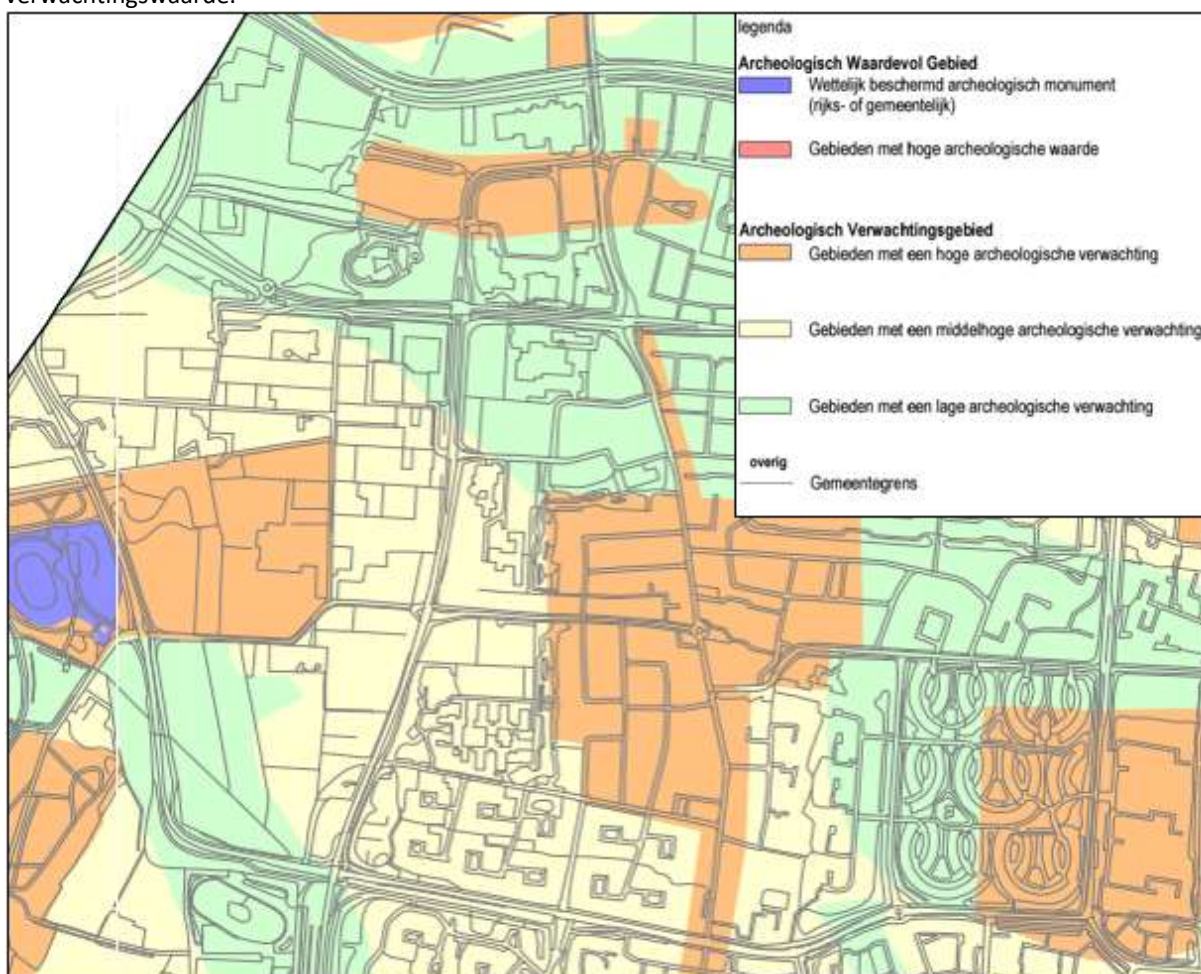
De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de belangrijkste aspecten met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door middel van de Wamz is de omgang met het bodemarchief verankerd in onder andere de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke archeologische waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Er zijn in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie zijn er dus geen belemmeringen voor het initiatief.

Op basis van de Archeologische Beleidskaart Gemeente Leusden, geldt voor het plangebied een lage verwachtingswaarde.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Gemeente Leusden 2011

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat er bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied is circa 16.000 m² groot. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachtingswaarde in beeld te brengen, zie Bijlage 6 voor de rapportage. Hierin is geconcludeerd dat de archeologische verwachting in het plangebied laag wordt geacht en dat er al diverse bodemverstoringen hebben plaatsgevonden. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk en de dubbelbestemming voor archeologie wordt niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente is eigenaar en ontwikkelt dit terrein zelf. Met betrekking tot de plankosten zijn budgetten aanwezig. Hiermee is het niet nodig een exploitatieplan op te zetten noch een anterieure overeenkomst te sluiten. Het plan is, gezien de opgave, economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Bedrijf', waarbinnen bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, maar kantoorruimte als onderdeel van een bedrijf wel. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn in- en uitritten toegestaan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt gewaarborgd dat er aan de geldende parkeernormen wordt voldaan.

- 'Groen', waarbij de functie groenvoorzieningen wordt neergelegd.
- 'Verkeer', waarbij de functie verkeer wordt neergelegd.

Het Beeldkwaliteitskader, zoals opgenomen in Bijlage 1 wordt als aanvullend welstandsbeleid vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dat gebeurt op basis van artikel 12 van de Woningwet.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg met het waterschap Vallei en Veluwe plaatsgevonden. Het waterschap is akkoord. Ook is overleg geweest met de Provincie Utrecht. De door de provincie voorgestelde wijzigingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

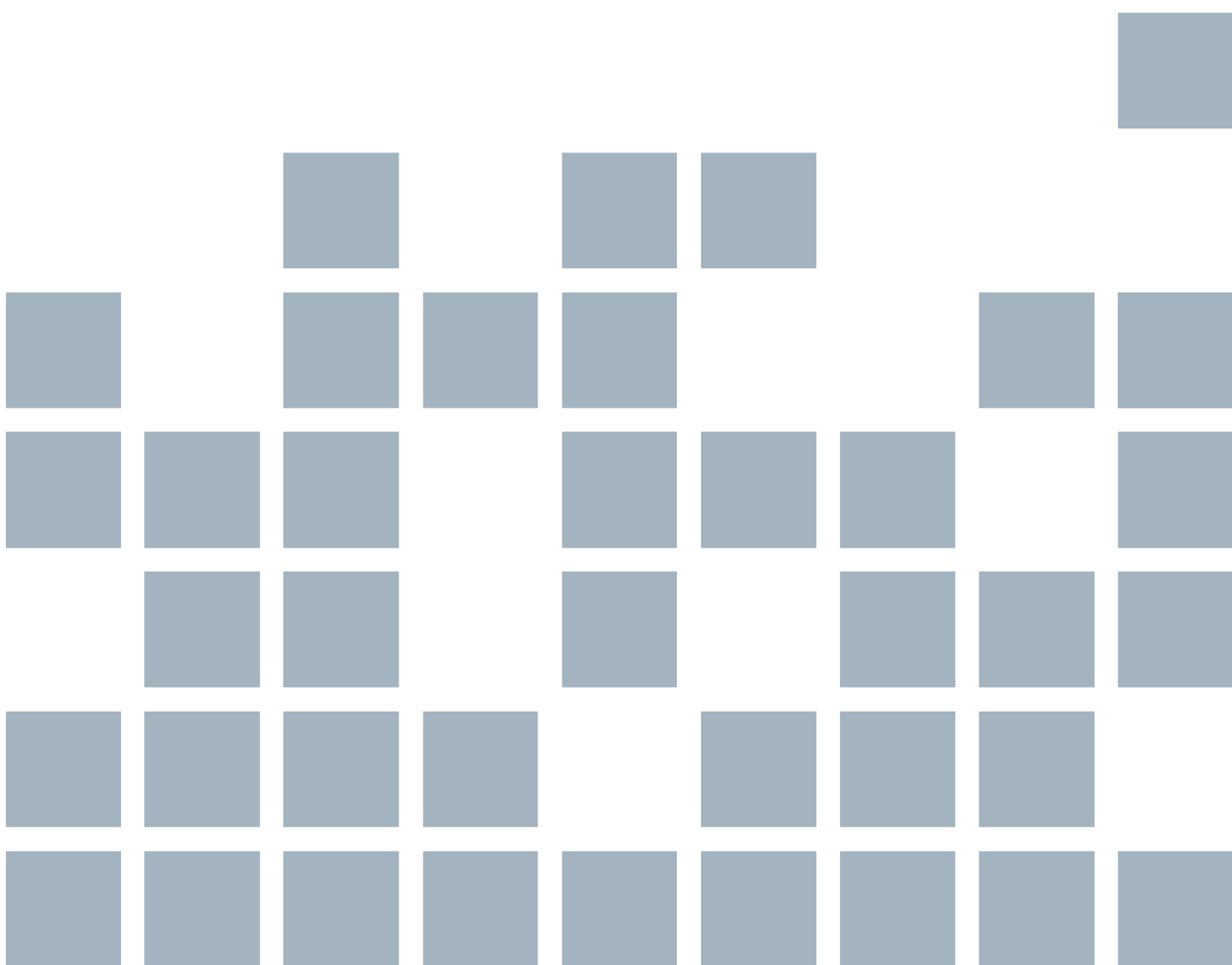
6.3 Inspraak

Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, aangezien het gaat om de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein.

6.4 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Beeldkwaliteitskader

Bijlage 2 Kavelpaspoorten

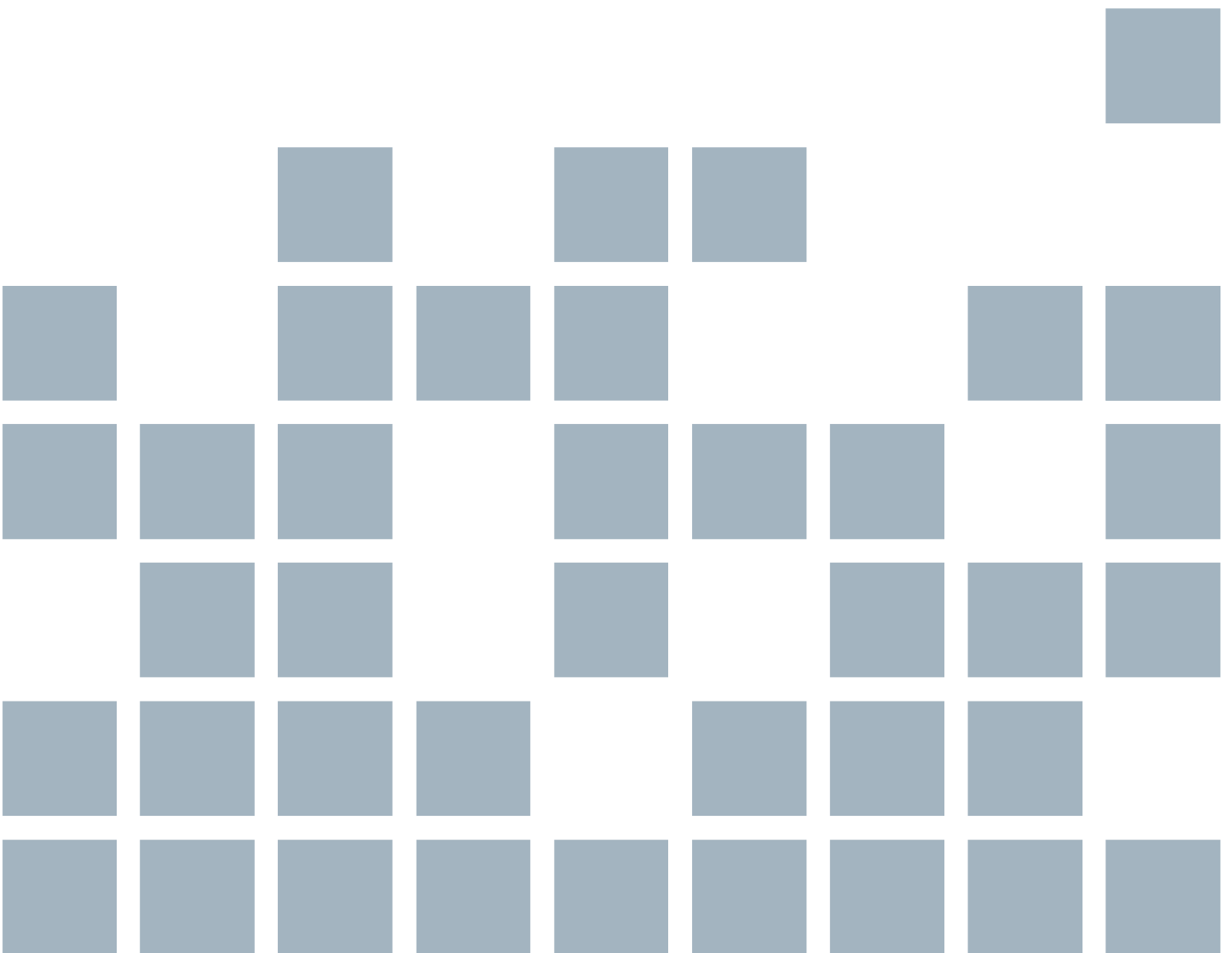
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek westelijk deel

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek oostelijk deel

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Larikslaan Leusden met identificatienummer NL.IMRO.0327.181-0301 van de gemeente Leusden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfsgebouw:

niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of andere voorziening;

1.8 bestaande bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie:

bouwwerk, object, afmeting, percentage, afstand, plaats, situatie, zoals dat of die reeds bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder- en kapverdiepingen;

1.14 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.15 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé, evenwel met uitzondering van een garage en een seksinrichting.

1.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.20 kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

1.21 ondergeschikt kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan een andere functie dan kantoor op hetzelfde bouwperceel;

1.22 peil:

a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.23 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.24 zelfstandig kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals installaties, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van milieucategorie 1 en 2 van de in bij deze regels opgenomen Bijlage 1;
- b. niet-zelfstandige, ondergeschikte kantoren met dien verstande dat maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfsgebouwen voor deze functie mag worden gebruikt;
- c. in- en uitritten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', met dien verstande dat per bedrijfskavel maximaal 1 inrit is toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- e. verkeers- en parkeervoorzieningen, waaronder (ongebouwde) parkeervoorzieningen, inritten voor parkeergarages e.d.;
- f. watergangen en waterpartijen;
- g. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op of in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat per kavel 1 gebouw is toegestaan;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 3.2.1, geldt de volgende bepaling:

- a. het bebouwingspercentage per bedrijfskavel zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden;

Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. overschrijding van de maximale bouwhoogte als bedoeld onder b., is toegestaan ten behoeve van palen, masten en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 5 meter;
- d. in afwijking van de maximale bouwhoogte als bedoeld onder b. geldt voor het oostelijke bouwvlak dat tot 12 m hoog gebouwd mag worden voor maximaal 50% van het gebouw onder de voorwaarde dat in de gevellijn wordt gebouwd;
- e. minimaal 60% van de voorgevel dient gesitueerd te zijn in de op de verbeelding aangegeven gevellijn;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m;
- g. voor het westelijk bouwvlak geldt dat gebouwen een lessenaarsdak mogen hebben met een maximale helling van 10°.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
licht- en andere masten	12 m
erf- of perceelafscheidings	2 m
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 m
overige andere bouwwerken	3 m

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen mag pas worden verleend wanneer er is aangetoond dat zal worden voldaan aan de parkeernormen volgens de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

- de overschrijding van het bouwvlak maximaal 1 meter bedraagt;
- de overschrijding van belang is voor een technisch betere realisering van gebouwen en/of dient ter optimalisering van het gebruik van de gronden en gebouwen;
- de bouwhoogte de binnen het aangrenzende bouwvlak toegestane maximale bouwhoogte niet overschrijdt;
- het uitsluitend een uitbreiding van gebouwen, die zijn gelegen binnen het bouwvlak, betreft. Nieuwe vrijstaande gebouwen zijn niet toegestaan.

3.3.2 Bijzonder accent

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het toestaan van een bouwhoogte van 12 meter, mits:

- de bebouwing aan de Groene Zoom ligt, met dien verstande dat de bouwhoogte van 12 meter alleen tot een afstand van 15 m vanaf de gevel aan de Groene Zoom is toegestaan;
- er een bijzonder accent gerealiseerd wordt, met dien verstande dat wordt aangesloten bij de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage bij de regels 2 en 3.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Uitsluiting toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo blijft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6a van de Wet ruimtelijke ordening buiten toepassing voor zover het betreft wijzigingen ten behoeve van het gebruik als (zelfstandige) kantoorruimte, anders dan reeds is toegestaan in lid 3.1 sub a.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van

- zelfstandige kantoren.
- buitenopslag.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;

- b. in- en uitritten met een maximale breedte van 5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- c. watergangen en waterpartijen;
- d. paden en andere ondergeschikte verhardingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
palen en masten, waaronder lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en straatmeubilair	12 m
beeldende kunstwerken en speelobjecten	5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. in- en uitvoeg- en opstelstroken;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groen- en parkeervoorzieningen, waterpartijen; en
- e. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken, voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's;
- b. bruggen, viaducten en duikers; en
- c. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties en straatmeubilair.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 5.2.1, gelden de volgende regels:

- a. van gebouwen als bedoeld in sublid 5.2.1, onder a, mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
palen en masten, waaronder lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en straatmeubilair	12 m
bruggen en viaducten	6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.1.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van ondergrondse bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is het bouwen van ondergrondse luchtschachten ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen binnen de overige bestemmingen toegestaan;
- c. de maximale bouwdiepte bedraagt 10 meter.

7.2 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als installaties, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

- a. van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag;
- c. van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning in afwijking van het plan te verlenen:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken op een minimale afstand van 50 m tot woningen, tot een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld:
 1. dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie, en
 2. dat rekening gehouden wordt met het voorkomen van onevenredige hinder voor omwonenden en schade aan het landschap, cultuurhistorie en ecologie.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 11.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

Het eerste lid onder artikel 11.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

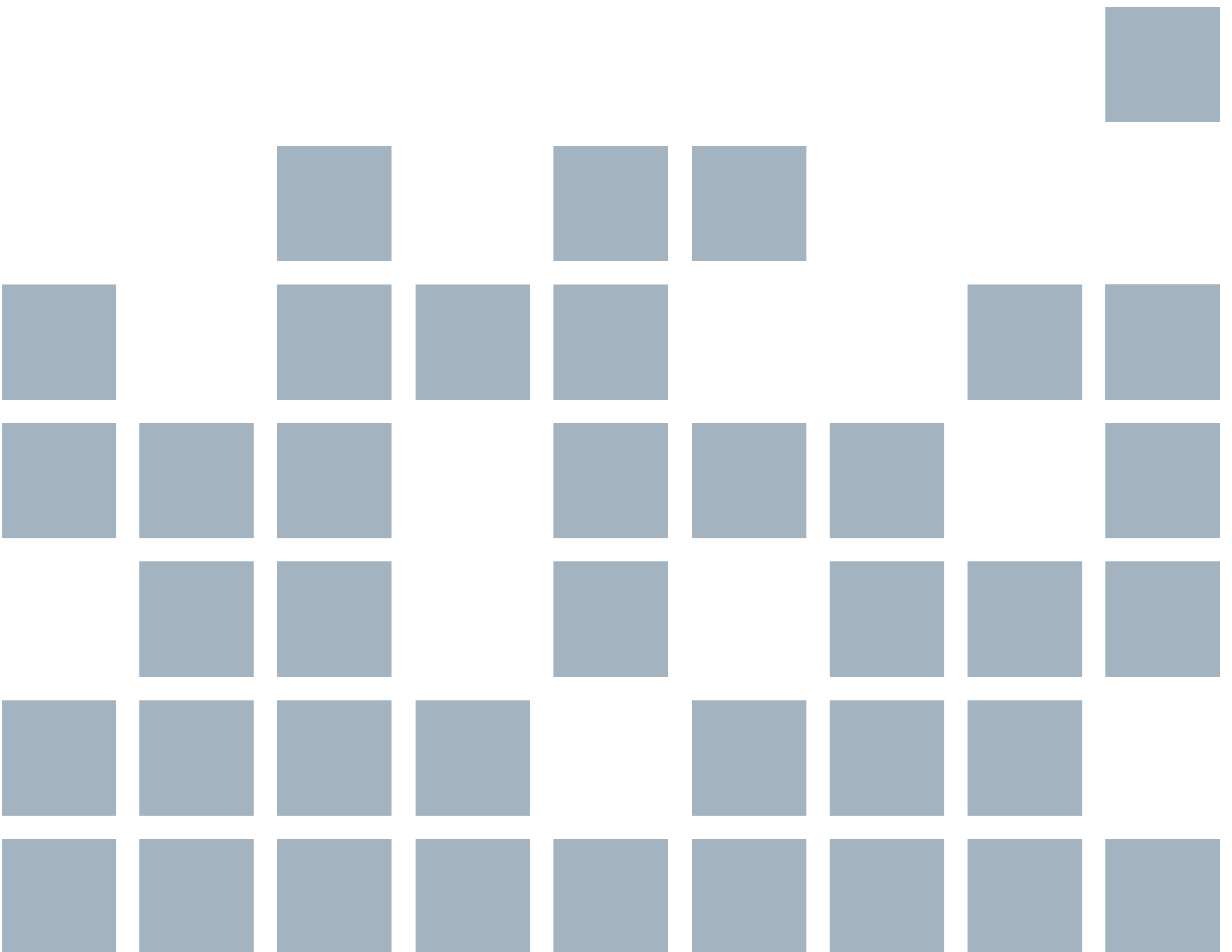
Regels van het bestemmingsplan 'Larikslaan Leusden'.

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beeldkwaliteitskader

Bijlage 3 Kavelpaspoorten

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement